

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1.1 อุปกรณ์ - สุทธิ

อุปกรณ์-สุทธิ ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 31 มีนาคม 2557 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 11.11 ล้านบาท และ 13.72 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี		ภาวะผูกพัน
		วันที่ 31 ธันวาคม 2556	วันที่ 31 มีนาคม 2557	
อุปกรณ์สำนักงาน	เจ้าของ	0.51	1.96	ไม่มี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เจ้าของ	0.01	2.63	ไม่มี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	เจ้าของ	0.85	0.92	ไม่มี
ยานพาหนะ	เจ้าของ	0.01	0.01	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงานขาย	เจ้าของ	3.07	2.99	ไม่มี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์สำนักงานขาย	เจ้าของ	-	0.02	ไม่มี
เครื่องตกแต่งสำนักงานขาย	เจ้าของ	1.03	0.98	ไม่มี
สำนักงานขาย	เจ้าของ	5.57	4.21	ไม่มี
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี		11.11	13.72	

5.1.2 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 1,625.67 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่(ไร่)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
1	ริชพาร์ค@บางซ່อนสเดชั่น	3-3-21.5	120.43 ลบ.	282.97 ลบ. ^{/1}	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 837.74 ลบ.
2	เลอริช รัชดา-สุทธิสาร	0-2-14.3	10.15 ลบ.	26.99 ลบ. ^{/1}	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 87.61 ลบ.
3	เลอริช พระราม 3	2-1-4.4	147.08 ลบ.	269.19 ลบ. ^{/1}	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นประกันห้องชุดกับสถาบันการเงินร่วมกับโครงการริชพาร์ค@บางซ່อนสเดชั่นวงเงินรวมจำนวน 837.74 ลบ.
4	ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	3-0-64.6	746.12 ลบ.	606.20 ลบ. ^{/2}	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 938.10 ลบ.
5	เดอะริชวิซโฮม สุขุมวิท 105	13-2-88	334.14 ลบ.	410.90 ลบ. ^{/2}	15 ต.ค. 56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 536 ลบ.
6	เลอริช@อารีย์สเดชั่น	0-2-0	-	53.50 ลบ. ^{/3}	14 มี.ค. 56	เจ้าของ	ไม่มี
7	ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	2-0-86	116.69 ลบ. ^{/7}	88.60 ลบ. ^{/4}	3 มี.ย. 56	เจ้าของ ⁶	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 725.89 ลบ.
8	เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	19-2-59.6	151.07 ลบ. ^{/8}	120.80 ลบ. ^{/5}	15 ต.ค.56	เจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้รับวงเงินรวมจำนวน 393.36 ลบ.
	รวมทั้งสิ้น		1,625.67 ลบ.	1,805.15 ลบ.			

หมายเหตุ : /1 ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

- /2 ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีมูลค่าคงเหลือ
- /3 ประเมินราคาโดย บจก. ไซน์ส ไทย แอฟไพโรซอล ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
- /4 ประเมินราคาโดย บจก. โกร เอสทีเมชั่น ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด
- /5 ประเมินราคาโดย บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)
- /6 บริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินและได้โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2556
- /7 ราคาประเมินที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีเนื่องจาก ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆทั้งสิ้น ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 โครงการดังกล่าวได้มีการเริ่มพัฒนาจึงเกิดการบันทึกบัญชีเข้าไปในมูลค่าตามบัญชี
- /8 ราคาประเมินที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีเนื่องจาก ณ วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่มีการสร้างสิ่งปลูกสร้างใดๆทั้งสิ้น รวมทั้งมีการบันทึกบัญชีค่าถมที่ดิน และค่าพัฒนาโครงการเข้าไปในมูลค่าตามบัญชี

5.1.3 เงินมัดจำที่ดิน

งวดสามเดือน ของปี 2557 บริษัท ได้มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินมูลค่า 48.34 ล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าวอยู่ในระหว่างการประเมินราคาทรัพย์สิน และกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนสิงหาคม 2557 เมื่อจ่ายชำระครบถ้วน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่(ไร่)	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เดอะริช@สาทร-ตากสิน	3-0-118.42	48,336,000	รอการประเมิน	รอการประเมิน	-	-

5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจทางการเงินเท่ากับ 1.01 ล้านบาทและ 0.89 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี	
	31 ธันวาคม 2556	31 มีนาคม 2557
โปรแกรมบัญชี	1.01	0.89

5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

5.3.1 สัญญาเช่าและบริการสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทได้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่จำนวน 1 ฉบับ โดยมีสรุปรายละเอียดของสัญญาเช่า ดังนี้

5.3.1.1 สัญญาเช่า

คู่สัญญา	:	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)
สถานที่เช่า	:	พื้นที่ในอาคารอรรถบูรณ์ บริเวณ ห้องเลขที่ 701 ชั้น 7 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 667/15 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 541.67 ตารางเมตร
ระยะเวลา	:	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560
อัตราค่าเช่า	:	ค่าเช่าสถานที่ จำนวน 75,884 บาทต่อเดือน
เงื่อนไขการต่อสัญญา	:	หากบริษัทมีความประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าต่อไปหลังจากครบกำหนดเวลาการเช่า บริษัทจะต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 120 วัน และคู่สัญญาจะต้องเจรจาตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่ากันใหม่ให้แล้วเสร็จก่อนครบกำหนดอายุการเช่าไม่น้อยกว่า 30 วัน

5.3.1.2 สัญญาบริการ

คู่สัญญา	:	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด (“ผู้ให้บริการ”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (“ผู้รับบริการ”)
สถานที่ให้บริการ	:	พื้นที่ในอาคารอรรถบูรณ์ บริเวณ ห้องเลขที่ 701 ชั้น 7 ซึ่งตั้งอยู่ที่ 667/15 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 541.67 ตารางเมตร
ระยะเวลา	:	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560
อัตราค่าบริการ	:	ค่าบริการและเงินประกัน จำนวน 60,857 บาทต่อเดือน
เงื่อนไขการต่อสัญญา	:	สัญญาบริการจะสิ้นสุดลงเมื่อครบอายุสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารอรรถบูรณ์ โดยสัญญาบริการจะมีผลตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับอยู่

5.3.2 สัญญาก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทมีสัญญาก่อสร้างที่ยังไม่สิ้นสุดสัญญาและมีมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนี้

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.วิชี เฟลช 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.พรพระนคร (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 20 มีนาคม 2557 ถึง วันที่ 20 ตุลาคม 2558	ค่าก่อสร้างรวม 637.37 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 637,373 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง)
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.วิชี เฟลช 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.ที.ที.เอส.เอ็นจิเนียริ่ง (2004) (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 20 เมษายน 2556 ถึง วันที่ 20 ตุลาคม 2557	ค่าก่อสร้างรวม 665.20 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 665,197 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา
เดอะริช บิซโฮม สุขุมวิท 105	สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างงานโครงสร้าง บมจ.วิชี เฟลช 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.วีร์รัตนวรรณคอนสตรัคชั่น (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 15 มกราคม 2557 ถึง วันที่ 14 กรกฎาคม 2557	ค่าก่อสร้างทาวเฮ้าส์ 3 ชั้น จำนวน 6 หลัง รวม 8.28 ล้านบาท กรณีงานแล้วเสร็จหลังจากวันที่สัญญาระบุไว้ ผู้รับจ้างจะต้องเสียค่าปรับเป็นจำนวนเงิน 8,280 บาทต่อวัน (ร้อยละ 0.1 ของค่าก่อสร้าง) แต่สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ของราคางานตามสัญญา

5.3.3 สัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทมีสัญญาจ้างบริหารงานก่อสร้าง ดังนี้

โครงการ	คู่สัญญา/ขอบเขตของงาน	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	สัญญาว่าจ้างบริหารงานก่อสร้าง บมจ.วิชี เฟลช 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.เค.ซี.เอส. แอนด์ แอสโซซิเอทส์ (“ผู้รับ จ้าง”)	วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 1 ธันวาคม 2557	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 10,298,750 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	สัญญาว่าจ้างบริหารงานก่อสร้าง บมจ.วิชี เฟลช 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก.อรุณ ชัยเสรี คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 15 มีนาคม 2557 ถึง วันที่ 14 พฤศจิกายน 2558	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 11,716,500 บาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน

5.3.4 สัญญาจ้างที่ปรึกษาจัดทำรายงาน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทมีสัญญาที่ปรึกษา ดังนี้

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา	อายุสัญญา	ค่าตอบแทน/เงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
โครงการเดอะริชี่@สาทร-ตากสิน (อยู่ระหว่างการออกแบบโครงการ)	สัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บมจ.ริชี่ เพลซ 2002 (“ผู้ว่าจ้าง”) บจก. กรีนเนอร์ คอนซัลแทนท์ (“ผู้รับจ้าง”)	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2557 ถึง วันที่ 30 ตุลาคม 2557	ค่าตอบแทนแบบเหมารวมคิดเป็นเงินทั้งสิ้น 1,000,000 บาท